



Asemakaavamuutos 002312 ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Unikkotie 11

VD/5863/10.02.04.01/2016
HP/LVA/ATI/NIS/SRU/JP

Tikkurilan keskustaan, Tikkuraitin varrelle tehdään kaavamuutos, joka mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan ja huonokuntoisen rakennuksen tilalle. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella kahdeksan ja Tikkuraitin puolella kolme kerrosta. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä 9 650 kerrosneliömetriin. Asuinkerrosalaa on 9 200 kerrosneliömetriä, minkä lisäksi Tikkuraitin puolella katutasoon tulee liiketiloja 450 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku, e on 2,2.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61118 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61118 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61118 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, kävelykadun varrella osoitteessa Tikkuraitti 18 ja Unikkotie 11. Rakennuksessa on nykyisin mm. Suomalainen kirjakauppa. Tontti rajautuu pohjoisessa Tikkuraittiin, lännessä Orvokkitiehen, etelässä Unikkotiehen ja idässä naapuritonttiin.

Kaavan hakija

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa Orvokkitien katualueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Lapti Oy:n konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos

Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta, joka mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan tilalle, sillä vanhan rakennuksen perustukset ovat pettäneet ja rakenteet vaurioituneet.

Entinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosluku nousee nykyisestä neljästä suurimmillaan kahdeksaan. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella ja madaltuu Tikkuraitin puolella yksi- ja kolmekerroksiseksi. Näin rakennus ei varjosta liiaksi Tikkuraitin kävelykatua.

Orvokkitie muuttuu huoltoajon mahdollistavaksi jalankulku- ja pyörätieksi. Samalla 2,5 metrin kaistale asuinkerrostalotonttia liitetään Orvokkitien katualueeseen.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä 9 650 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku e=2,2. Asuinkerrosalaa on 9 200 kerrosneliömetriä, minkä lisäksi Tikkuraitin puolella katutasoon tulee liiketiloja 450 kerrosneliömetriä. Pysäköinti sijoittuu kortteliin pihakannen alle.

Kaupungin tavoitteena on saada Tikkurilaan lisää asuntoja ja luoda elävä ja palveluiltaan monipuolinen kaupunkikeskusta. Kaupunkikuvaan ja julkiseen kaupunkitilaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.6.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl. Naapurikiinteistö As Oy Tikkurilan Unikkotie 14 oli huolissaan rakennustöiden vaikutuksista pohjaveden korkeuteen ja puupaaluperustuksiin. Vantaan Energia ilmoitti tarvitsevansa kiinteistöön muuntamotilan, jonka tulisi sijaita Unikkotien puolella.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (n. 7 000 k-m², n. 185 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 20.2.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002312 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Unikkotie 11,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Tikkurilan Asematie 6 maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 185 euroa), yhteensä 11 185 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002312 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Unikkotie 11,
- oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija As Oy Tikkurilan Asematie 6 maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 185 euroa), yhteensä 11 185 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016–12.1.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi. HSY:n lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamerkintöihin ja määräyksiin on korjattu kirjoitusvirhe (krs-m² on korjattu muotoon k-m²). Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 17.2.2017 kaupunginhallitukselle, että

- tehdään esitetyt tarkistukset,
- saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty, 27.2.2017 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002312 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Unikkotie 11.

Kaupunginhallitus 27.2.2017 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- tehdä esitetyt tarkistukset, ja



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty, 27.2.2017 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002312 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Unikkotie 11.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016, 27.2.2017 tarkistettu

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi